

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Mikkelsborg Park 1-31 afholdt den 17. maj 2011, kl. 19.00 i ejendommens festlokale, Mikkelsborg Park

I alt 161 lejligheder med et fordelingstal på 10.696, herunder restejendommen med et fordelingstal på 5.816, af i alt 220 lejligheder med et samlet fordelingstal på 19.376, var repræsenteret på generalforsamlingen.

Desuden var mødt afdelingsdirektør Per Holm og administrator Camilla Scharff fra Dan-Ejendomme as.

Tilstede var desuden Dan Henriksen og Hans Lauesen, begge fra Focus2 A/S Rådgivende Ingeniører samt Kasper Slumstrup, Blue Vision (restejer) og Tom Andersen, formand for Beboerrepræsentationen, Mikkelsborg Park

For generalforsamlingen var fastsat følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Fremlæggelse af godkendt driftsbudget for 2011.
5. Information om skråningen mod Øresund.
6. Information om ejendommens tag.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Valg af administrator.
11. Forslag.
12. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent

Formand Thomas Flandrup bød velkommen til de fremmødte og foreslog herefter Per Holm som dirigent.

Generalforsamlingen blev herefter erklæret for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelse.

Ejendommens fordelingstal på 19.376 fordeler sig således:

110 solgte lejligheder med stemmetal på 10.248

Restejendommens 110 lejligheder med et stemmetal på 5.816

Døde andele udgør 3.312

Det blev oplyst, at bestyrelsen ønskede at flytte punkt 6 til behandling først, hvilket der ikke var indvendinger imod.

Ad 6 Information om ejendommens tag

Ole Tange oplyste, at bestyrelsen havde konsulteret forskellige rådgivere for at få lavet en tilstandsrapport vedrørende taget, og havde herefter valgt Focus2 til dette.

Dan Henriksen, Focus2, orienterede om de undersøgelser, der er blevet lavet af taget og nævnte herunder:

Generelt: Taget er etableret uden afstandsliste, hvilket kan medføre, at der ikke kan ventileres nok under taget. Der er sendt tagsten til Teknologisk Institut for at undersøge, om tagstenene på etape 2 (nr. 16-31) var af en dårligere kvalitet end på etape 1 (nr. 1-15), hvilket ikke var tilfældet.

Det blev desuden oplyst, at det var planlagt at få undersøgt for råd og svamp som følge af vandindtrængen.

Nr. 1-15: Taget er generelt i ok stand. Kit har løsnet sig ved skotrender og rygning, samt flere tagvinduer, der ikke er lavet korrekt. Enkelte løse sten er skiftet i forbindelse med besigtigelsen. Vurderet levetid ved reparation af fundne fejl er 10-25 år.

Nr. 16-31: Teglene var af samme kvalitet som nr. 1-15, men de er kortere, hvorfor selve tagkonstruktionen er mere 'åben', da lægteafstanden er den samme. Desuden er den håndværksmæssige kvalitet dårligere end på nr. 1-15. Halvdelen af tagstenene er nedbrudte, og der er tilsvarende problemer som på nr. 1-15 med løst kit ved skotrender og rygning, på rygning er der desuden huller, hvor vand kan løbe ind på grund af de kortere tegl. Levetiden vurderes til 0-5 år.

Hans Laesen, Focus2, orienterede herefter om forventet pris for reparation mv.

Nr. 1-15: Det estimeres, at der skal repareres for kr. 8-900.000 for at den forventede levetid på 10-25 år opnås.

Nr. 16-31: Akutte skader anslås til at kunne repareres for ca. 900.000, en tagudskiftning anslås at koste kr. 7-10 mio., alt efter hvilke løsninger der vælges med hensyn til stillads, undertag mv.

Udskiftning af taget ville tage 6-8 måneder i alt.

Stefan Weck oplyste, at bestyrelsen afventede de resterende undersøgelser om råd og svamp. Bestyrelsen vil herefter finde finansieringsmuligheder og udarbejde forslag om udbedring/udskiftning af taget til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.

En ejer spurgte, om bestyrelsen havde undersøgt, om bygherre eller tidligere rådgivere kunne gøres ansvarlige? Stefan Weck orienterede om, at der generelt var en 20 års forældelsesfrist, men at bestyrelsen ville undersøge det nærmere.

En ejer spurgte, om der i forbindelse med udskiftning af tag ville blive lagt mere isolering? Dan Henriksen, Focus2, oplyste, at der i de nugældende regler er krav om minimum 260 mm isolering, hvor de tidligere var 200 mm. Der ville derfor blive lagt mere isolering.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var sendt ud sammen med indkaldelsen, således at der var mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

Thomas Flandrup oplyste som tillæg til beretningen, at den i beretningen omtalte folder om haveplanen vil blive udsendt til beboerne før kommunen søges om godkendelse.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, og denne blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 Fremlæggelse af årsregnskab 2010 til godkendelse

Camilla Scharff gennemgik årsregnskabet i hovedtal, herunder at årets resultat udgjorde et underskud på kr. 499.962 mod det budgetterede resultat på kr. 0. Afvigelsen skyldtes primært at der perioden for afregning af vand var blevet ændret fra perioden 1.9-31.8 til kalenderår, således var der medtaget vandudgift for perioden 1.9.2009 – 31.12.2010, samt øgede udgifter til snerydning. Derudover var der brugt et mindre beløb til større vedligeholdelsesarbejder end budgetteret.

Foreningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2010 -92.268 kr.

Det blev desuden oplyst, at foreningens konto i Nordea efterfølgende var blevet negativ, hvorfor der nu blev trukket på den etablerede kassekredit, som blev vedtaget i 2009.

En ejer spurgte om indtægten fra solgt træ i forbindelse med træfældning indgik i regnskabet. Det gjorde den ikke, da Parkudvalget har en konto til brug for indkøb af haveredskaber mv., hvor indtægten på kr. 2.200 var indgået.

Efter yderligere et par opklarende spørgsmål blev årsregnskabet godkendt med en stemme imod.

Ad 4 Fremlæggelse af budget 2011 til godkendelse

Camilla Scharff gennemgik driftsbudgettet og nævnte herunder, at fællesudgifterne var budgetterede med en stigning på 660.000 kr.

Ole Tange gennemgik bestyrelsens plan for vedligeholdelse for 2011-2015 (vedlagt). Heraf fremgik, at bestyrelsen havde valgt at budgettere med løbende vedligeholdelse på 311.000 kr. og i alt kr. 900.000 til større vedligeholdelse.

Det blev påpeget, at vedligeholdelsesplanen/-budgettet skulle opfattes som værende vejledende, især med hensyn til de afsatte beløb til reparation af tag, da dette afventede beslutning på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Der blev spurgt til renovering af ventilationsanlægget, da der flere steder fortsat opleves problemer med manglende udsugning. Det blev oplyst, at der stadig mangler at blive udskiftet emhætter, men at disse forventedes endeligt udskiftede medio juni, hvorefter ventilationssystemet skulle være endeligt renoveret.

Det vedtagne budget for 2011:

	BUDGET	REGNSKAB	BUDGET
	2010	2010	2011
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	4.640.000	4.639.057	5.300.000
Leje antenne.....	45.000	41.200	41.000
Andre indtægter i øvrigt.....	103.000	110.626	122.500
I alt.....	4.788.000	4.790.883	5.463.500
Renteindtægter.....	10.000	2.288	0
Indtægter i alt.....	4.798.000	4.793.171	5.463.500
Udgifter:			
El.....	600.000	571.695	500.000
Vand.....	1.100.000	1.726.252	1.270.000
Renovation.....	300.000	311.021	320.000
Forsikringer.....	210.000	218.354	226.200
Abonnementer.....	65.000	55.620	52.700
Løn m.m. vicevært.....	773.000	916.645	770.000

Trappevask.....	480.000	479.375	480.500
Administrationshonorar.....	225.000	224.100	286.000
Revisor.....	25.000	24.500	25.000
Advokat.....	0	438	2.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	120.000	112.722	120.000
Diverse	40.000	31.726	110.500
Løbende vedligeholdelse.....	240.000	229.475	311.000
Haveplan.....	0	25.000	0
Låse, dørpumper mv.....	0	39.107	0
Udskiftning ventilation.....	0	326.973	0
Diverse større vedligeholdelses arbejder.....	620.000	0	900.000
Renteudgifter.....	0	123	0
Samlede udgifter i alt.....	4.798.000	5.293.126	5.373.900
Årets under-/overskud.....	0	-499.955	89.600

Ad 5 Information om skråningen mod Øresund

Stefan Weck orienterede om samarbejdet med arkitekt Bertelsen om udarbejdelse af en plan for skråningen, som skal til godkendelse i kommunen.

Beboerrepræsentationen Mikkelsborg Park har sendt brev til kommunen, hvor der gøres indsigelse over kommende ændringer. Bestyrelsen har derfor valgt, at folderen omkring planen for skråningen udsendes til beboerne i Mikkelsborg Park inden der søges godkendelse hos kommunen. Der er desuden aftalt møde med Beboerrepræsentationen Mikkelsborg Park den 7. juni, hvor formålet er at opnå enighed om planerne.

Det blev tilføjet, at samarbejdet med Beboerrepræsentationen Mikkelsborg Park efterfølgende er blevet meget positivt, da formanden for Beboerrepræsentationen Mikkelsborg Park har deltaget i ejerforeningens bestyrelsesmøder.

Der spurgtes til hvilke indsigelser der blev givet af Beboerrepræsentationen Mikkelsborg Park, hvilket bestyrelsen ikke var blevet informeret om, men bestyrelsen håbede som sagt at ejerforeningen og Beboerrepræsentationen Mikkelsborg Park kunne enes om en løsning på det kommende møde.

Ad 7 Valg af medlemmer til bestyrelsen

Thomas Flandrup var på valg og modtog genvalg. Lise Kure var tidligere udtrådt af bestyrelsen og Flemming Voss var indtrådt på posten som bestyrelsesmedlem, og modtog genvalg. Begge blev enstemmigt genvalgt.

Ad 8 Valg af suppleanter

Som suppleant opstillede Kirstine Elmer, der blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Thomas Flandrup	Mikkelsborg Park 17, 1. th.	På valg i 2013
Ole Tange	Mikkelsborg Park, Hørsholm ApS (restejer)	På valg i 2012
Stefan Weck	Mikkelsborg Park 1, 1. tv.	På valg i 2012
Jørgen Grundtvig	Mikkelsborg Park 3, 1. th.	På valg i 2012
Flemming Voss	Mikkelsborg Park 22, 1. th.	På valg i 2013
Suppleant Kirstine Elmer	Mikkelsborg Park 19, 3. tv.	På valg i 2012

Ad 9 Valg af revisor

PriceWaterhouseCoopers blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10 Valg af administrator

Dan-Ejendomme as blev enstemmigt genvalgt.

Ad 11 Forslag

a) Forslag om fællesbetegnelse 'Beboerforeningen':

Steen Mogens Lassen begrundede forslaget.

Det blev påpeget, at Beboerrepræsentationen Mikkelpark hedder det, som lejelovens bestemmelser foreskriver.

Bestyrelsen oplyste, at den nye hjemmeside indeholder information for både ejere og lejere, og er således med til at 'binde' foreningerne sammen.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

b) Forslag om at Parkudvalget forelægger plan for aktiviteter:

Niels Zinglersen begrundede forslaget og nævnte herunder, at der tidligere var udført opgaver, som der havde været en del uenighed om blandt beboerne efterfølgende.

Stefan Weck oplyste, at Parkudvalget havde to arbejdsweekender om året og at disse blev brugt udelukkende til generel vedligeholdelse af de grønne områder, som beskæring af det lave buskads mv. Parkudvalget har drøftet andre planer, men der har ikke været tid til at få udført andet end generel vedligeholdelse. Plan for arbejdsdag er blevet offentliggjort ved opslag i opgangene og på hjemmesiden.

Parkudvalget udfører ikke større arbejder, da disse indgår i selve den haveplan, der er under udarbejdelse af arkitekt Bertelsen.

Efter en del debat, tilbød Bjørn Samuelsson at deltage i et kommende Parkudvalgsmøde for at bistå med at få lavet en mere overordnet plan for de kommende arbejder. Parkudvalget takkede for tilbudet og ville indkalde Bjørn Samuelsson til næste møde.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

c) Forslag om afsættelse af kr. 50-75.000 til kontrol af centralvarmestyringen:

Jes Sørensen redegjorde for forslaget og nævnte herunder, at varmeudgiften var stigende som følge af et væsentlig forhøjet varmekonsum de sidste 3 år.

Flemming Voss oplyste, at varmeudgiften for ejendommen har ligget mellem 1,2 og 1,4 mio. kr. de sidste 5 år.

Forslaget blev sat til afstemning, der var to stemmer for, men et flertal imod, hvorfor forslaget faldt.

d) Forslag om nedsat betaling for leje af fælleslokaler:

Jes Sørensen begrundede forslaget og nævnte blandt andet, at lejen kunne differentieres alt efter om lokalet skulle bruges til få personer eller større selskaber. Rengøring kunne desuden pålægges lejer af lokalet, således at udgiften til dette kunne spares.

Flemming Voss oplyste, at lejen for festlokalet inkl. køkkenfaciliteter er kr. 1.700, hvoraf kr. 800 er til rengøring. Fælleslokalet uden køkkenfaciliteter kan lejes for kr. 300, her er ikke inkluderet rengøring.

Thomas Flandrup supplerede med oplysning om, at der tidligere havde været en ordning hvor lejer selv skulle rengøre, men at denne ikke havde fungeret, hvorfor bestyrelsen havde besluttet at leje af festlokalet var inklusive rengøring.

Forslaget blev sat til afstemning, der var 3 stemmer for, men et flertal imod, hvorfor forslaget faldt.

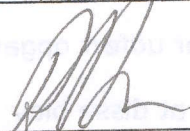
Ad 12 Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende emner behandlet:

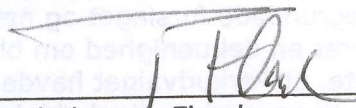
- Ejerforholdet for restejendommen, Kasper Slumstrup orienterede om dette på forespørgsel fra et medlem.
- Nyt energimærke er udarbejdet, det vil blive lagt på hjemmesiden hurtigst muligt.
- Kælderrumsleje stiger fra 1. juli 2011 til kr. 100 pr. måned for et stort lokale (ca. 7 m²) og kr. 50 pr. måned for et lille (ca. 3 m²).

Da der ikke var flere emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.15.

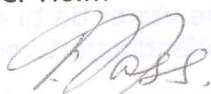
Hørsholm, den 2/6 2011



Dirigent Per Holm



Formand Thomas Flandrup



Flemming Voss

Ole Tange



Jørgen Grundtvig

Stefan Weck